



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Tendenser i boligbyggeriet

Bech-Danielsen, Claus

Publication date:
2019

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Bech-Danielsen, C. (2019). *Tendenser i boligbyggeriet*. Dansk Arkitekturcenter.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

DANSK
ARKITEKTUR
CENTER

Tendenser i boligbyggeriet

INSPIRAKATALOG



Introduktion



Denne folder er udgivet med afsæt i en række temamøder om boligbyggeriets udvikling, der blev afholdt på Dansk Arkitektur Center i sommeren 2018.

Temamøderne og udgivelsen af folderen er støttet af Grundejernes Investeringsfond.

I folderen præsenteres 6 tendenser i aktuelt dansk boligbyggeri. Den bygger på bogen, *Velkommen hjem – tendenser i dansk boligarkitektur*, skrevet af Claus Bech-Danielsen, Marie Stender og Mette Mechlenborg. I bogen præsenteres yderligere 12 tendenser.

Kernefamilien kan ikke længere lægges til grund for udviklingen af alt boligbyggeri.

Denne folder er udgivet med afsæt i en række arrangementer, der er blevet afholdt på Dansk Arkitektur Center i 2018. Her mødtes et udvalg af boligbyggeriets fagfolk og boligudlejere med de beboere, der er deres kunder, og sammen diskuterede de fremtidige udviklingsmuligheder for dansk boligbyggeri. De temaer, der i særlig grad kom til diskussion ved arrangementerne, udfoldes på de efterfølgende sider. Det er tanken, at folderen skal fungere som et idékatalog, hvor både rådgivere, udlejere og beboere kan hente inspiration.

Klæder skaber folk. Det gamle ordsprog fortæller, at vi med vores påklædning iscenesætter os selv og sender et signal til vores omgivelser om, hvem vi er og hvordan vi gerne vil opfattes. I dag er mange danskere blevet så velhavende, at boligen har fået samme rolle. Med vores valg af bolig og med vores indretning og ombygning af den skaber vi et personligt visitkort, der fremviser vores præferencer, smag og idealer. Bolig og identitet er knyttet tæt sammen, og det er derfor heller ikke overraskende, at boligen er genstand for så mange avisartikler og programmer i tv-kanalernes bedste sendetider. Boligen fortæller om dens beboere – og omvendt.

Det er da også snart 100 år siden, at Le Corbusier lancerede sit statement om, at *en bolig er en maskine til at bo i*. Dengang var udfordringen en fattig befolknings forfærdelige boligsituation, og det

1. INDIVIDUALITET. Boligen er blevet et livsstilsprodukt, som afspejler beboernes identitet. Det udnytter køkkenfirmaer kløgtigt, når de italesætter deres seriefremstillede produkter som unikke løsninger.

2. SINGLELIV. Kernefamilien er ikke længere dominerende på det danske boligmarked. Omkring 40% af samtlige danske husstande bebos kun af en enkelt person.



1. FORSKELLIGHED. Bevaring af eksisterende bygningsstrukturer skaber autenticitet, og når de står side om side med nybyggeri, kan de være med til at skabe karakter i nye bydele.

2. BRANDING. Markant arkitektonisk udformning kan give en bebyggelse en særlig karakter, og i nogle tilfælde kan det være med til at brande en hel by.

var de helt basale boligbehov, der skulle dækkes. Det handlede om at skaffe befolkningen tag over hovedet. Det er stort set lykkedes, og i de senere årtier har boligen i stigende grad fået en følelsesmæssig betydning. Det gælder i særlig grad for os danskere, for mens man i mange andre lande mødes med venner og bekendte på byens cafeer og restauranter, så ser mange danskere boligen som det primære sted for sociale begivenheder med familie, venner og naboer.

Boligen skal imidlertid følge med tiden. Danskernes familiemønstre er eksempelvis under hastig udvikling, og kernefamilien kan ikke længere lægges til grund for den generelle boligudvikling. Danmarks Statistik arbejder i dag med 37 forskellige familietyper, og dertil kommer, at ældre og singler udgør en stigende andel af de danske husstande. Det bør afspejles i nybyggeriet såvel som i omdannelsen af eksisterende boligbyggeri.

Også samfundsmæssige udfordringer spiller ind på udformningen af vores boliger. Øgede krav om energibesparelser har eksempelvis haft stor betydning for konstruktion og udformning af boligbyggeriet i de senere årtier, og på samme måde vil klimaforandringerne og de medfølgende vandstandsstigninger påvirke fremtidens boligbyggeri. Det vil ske samtidig med, at den teknologiske udvikling og andre former for innovation skaber nye muligheder for boligbyggeriet.

Boligbyggeri udgør store investeringer, og det er vigtigt at holde investeringerne ved lige gennem løbende tilpasninger af eksisterende byggeri – og gennem fremtidssikring af nybyggeri.

Til inspiration præsenterer vi i denne folder nogle af de tendenser, der aktuelt er på spil i dansk boligbyggeri og som dermed antyder potentialer for den fremtidige boligudvikling. Det sker under seks tematiske overskrifter: 1) fleksibilitet, 2) downzising, 3) fællesskab, 4) miljø og klima, 5) blandet by og 6) blå-grøn by.

I opslaget om fleksibilitet gives der forskellige bud på løsninger, der gør boligbyggeriet robust i forhold til skiftende behov i fremtiden. I det efterfølgende opslag om downsizing præsenteres en spirende tendens, der handler om at bo småt og kompakt. Tendensen kan være et svar på de stigende boligpriser i vækstbyerne.

I opslaget om fællesskab beskrives aktuelle bestræbelser på at forny den danske tradition for bofællesskaber, mens der i opslaget om miljø og klima sættes fokus på energibesparende indsatser og på indsatser, der indtænker de forventede klimaforandringer. I opslaget om blandet by påpeges det, at vores byer i stigende grad er socialt opdelte, og der vises muligheder for at skabe boligområder, der er socialt blandede.

3. BILLIGGØRELSE. Hvis alle skal kunne blive boende i vækstbyerne er det vigtigt at eksperimentere med billiggørelse af boligbyggeriet – som her i boligkonceptet AlmenBolig+, der er opført på Amager i København. Seks bygninger i tre og fire etager er opført med rumstore boksmoduler.

4. SÆRPÆG. Det nye boligbyggeri Bryggeblomsten i København Syd markerer ankomsten til København med en markant silhuet.



1. INFRASTRUKTUR. Boligbyggeri med nem adgang til både by og natur er eftertragtet. Kollektiv transport gør livet i byen nemt.

2+3. RENOVERING. Boliger skal følge med tiden, for at bevare deres værdi. Renovering og om-dannelse kan derfor være en god investering. Her en historisk bebyggelse på Ryesgade i København. Fine detaljer i det smukke murværk er bevaret samtidig med, at bygningerne er blevet isoleret og ført op til nutidig standard.

Endelig beskrives det i opslaget blå-grøn by, at mange af nutidens byboere forventer rekreative muligheder tæt på deres bolig, og der gives eksempler på, hvordan naturen kan hentes helt ind i byens boligområder.

De seks tendenser er blot et lille udpluk af de mange potentialer for fornyelse af vores boliger og boligområder, som er på spil i disse år. Der er en stor rigdom af ideer blandt danske arkitekter, men til trods for en historisk velstand i det danske samfund og til trods for, at boligbyggeriet aktuelt befinder sig i en betydelig vækstperiode, er størstedelen af det realiserede byggeri ensartet og uden de store visioner. Dermed risikerer vi at miste chancen for at skabe en fornyelse, der kan vise sig at være en god investering i fremtiden.

Det er håbet, at denne folder kan inspirere og bidrage til at øge mangfoldigheden og at byggeriets parter viser fremsyn og kaster sig ud i arbejdet med at udvikle boligbyggeriet.



Fleksibilitet



INTERVIEW MED ARKITEKTEN Nikoline Dyrup Carlsen

Nikoline er partner i tegnestuen Spacon & X, der blev etableret i 2013. Tegnestuen er tværfagligt orienteret og udvikler bl.a. fleksible løsninger til boligbyggeriet.

Hvorfor skal fleksibilitet tænkes ind i boligbyggeriet?

Mange boliger er planlagt ud fra en monofunktionel tankegang, hvor hvert rum har en særlig funktion. Vores boliger er ofte til en familie med to børn, men en voksende familietype er den sammenbragte familie, som i nogle uger har tre-fire børn, og i andre uger ingen. Skal de så lede efter en bolig med fire børneværelser, som vil stå ledige mange uger? Det er dyrt og spild af kvadratmetre.

Hvordan arbejder i med fleksibilitet på tegnestuen?

Vi arbejder med lodrette rum, skydedøre- og vægge og rummøbler, som optager mindst mulig plads. For tiden arbejder vi på et projekt, hvor folk har sin private kompakte bolig med mulighed for at benytte fællesrum, der ikke er brug for til daglig. Man kan altså skalere sin bolig op og ned efter behov. Generelt handler det om at tænke fusioneret omkring by, bygning, rum og møbel og løse opgaven i tværfaglighed.

Hvad får boligudlejere ud af at opføre fleksible boliger?

Du kan lave 20 traditionelle familieboliger eller 50 kompakte lejligheder med en masse fantastiske fællesrum. Det må være økonomisk mest attraktivt at imødekomme folks behov og få mest muligt ud af kvadratmetrene. Der findes mange tricks til at anvende den eksisterende bygningsmasse bedre, men hvis man tænker fleksibiliteten ind fra starten bliver det mere effektivt og kvalitativt.

Hvor er fremtidens boligbyggeri på vej hen?

Jeg tror på, at vi i Danmark er på vej derhen, hvor vi vil komme hinanden nærmere. I dag bor vi simpelthen på for mange private kvadratmetre, som kan opfylde vores 24/7-behov, men vi ender med at blive isolerede. Vi skal skabe boformer, som er optimerede der, hvor vi har brug for at være private og så have andre funktioner i fællesskaber.

Nutidens boligbyggeri skal dække behov, som vi endnu ikke kender. Fleksible løsninger kan fremtidssikre boligerne.

1. URBAN RIGGER. Mobilitet kan også udgøre en form for fleksibilitet. Urban Rigger ligger flydende i havnen og kan flyttes efter behov. Boligerne, der er udviklet af private aktører, giver udtryk for en nomadisk livsstil samtidig med, at udgiften til byggegrunden er reduceret.

2. RUMMØBLER. Tegnestuen Spacon & X arbejder med fleksible løsninger, hvor møblerne designs med henblik på at optimere udnyttelsen af pladsen.

3. DET FORANDERLIGE HUS. Det Foranderlige Hus i Nyborg viser, at der kan spares både økonomisk og miljømæssigt ved at bygningskomponenter genbruges i nye sammenhænge. Første salens skillevægge består af skabe, som kan flyttes.

Ønsket om at udvikle fleksible boliger har været stort gennem mange år, og det afspejler også meget direkte idealerne om en moderne livsstil: At være moderne indebærer, at man er omstillingsparat og dynamisk. Man skal følge med tiden, og da udviklingen går stærkt, må også boligerne være i hastig forandring. Fleksible løsninger kan muliggøre forandringen, og samtidig kan de være en god investering for ejerne, da de fremtidssikrer byggeriet.

Fleksibilitet i boligbyggeri kan etableres på forskellige måder. Der kan for eksempel sættes på at dimensionere boligens rum, så de har forskellige funktioner. Det betyder, at både boligens ydre rammer og indre vægge er statiske, men at der er indbygget en generel anvendelighed i de enkelte rum. Forandringen opstår ved en simpel ommøblering af rummene, og der er derfor tale om en billig form for fleksibilitet.

En anden form for fleksibilitet kan opnås ved at gøre det muligt at ændre boligens størrelse efter behov. Det kan ske ved at boligernes areal udvides eller reduceres afhængigt af modsvarende ændringer i de tilgrænsende boliger. Det kan også ske ved at bebyggelsen rummer gæsteværelser, arbejdsrum eller teenagerum, som lejes efter behov.

En tredje form for fleksibilitet etableres ved at gøre det muligt løbende at ændre boligens indretning og organisering. Det kan ske ved at

gøre vægge og andre rumdelere flytbare, for eksempel i åbne planløsninger, hvor lette rumdelere kan skabe en hurtig indramning omkring særlige funktioner. Andre steder sker det ved at udvikle vægsystemer eller rummoduler, der kan forskydes og flyttes, så boligen ændrer karakter og skaber rammer for nye aktiviteter.

Der kan imidlertid også arbejdes med en fjerde form for fleksibilitet, der ikke har fokus på foranderlighed i den enkelte bolig. Paradoksalt nok bygger idealet om fleksible boligtyper på en forestilling om en permanent bolig, for formålet med de fleksible løsninger er, at man kan blive boende i den samme bolig selv om ens behov ændrer sig. I modsætning hertil kan der etableres en fleksibilitet, der opstår ved at skabe større mobilitet. Fleksibiliteten opnås ved at gøre det nemt at flytte rundt mellem forskellige boligtyper.

Hvis der på den måde bliver skabt større mobilitet på boligmarkedet samtidig med, at der udvikles en større variation af boligtyper, kan beboerne i fremtiden zappe rundt mellem boliger af forskellig karakter. Det kan ideelt set ske indenfor den enkelte bebyggelse. De enkelte boliger kan i højere grad indrettes, så de dækker behovene i særlige livsfaser eller hos særlige beboersegmenter. Nye modeller for boligudlejning (AirBnB, Stay-konceptet og lignende) taler for en udvikling i den retning.

Downsizing



INTERVIEW MED FORSKEREN Anne Hedegaard Winther

Anne er i gang med et erhvervs-PhD., der sætter fokus på downsizing i boligbyggeriet. Forskningsprojektet gennemføres i et samarbejde mellem Fonden for Billige Boliger og Aalborg Universitet.

Downsizing er meget i medierne. Er det en reel tendens, eller er det bare noget vi snakker om? Det er absolut ikke noget, der får alle landets parcelhusejere til at skifte den store familiebolig ud med en etværelses lejlighed i morgen. Men det er alligevel værd at interessere sig for downsizing, for mange bliver inspireret af tanken om at rydde ud i deres liv og begrænse mængden af ejendele og forpligtelser. Desuden er der mange, som prioriterer det at bo i byen højt, og for at få råd til det, forsøger de så at udnytte pladsen i en lille bolig bedst muligt.

Vil folk ikke altid gerne have mere plads, hvis de har råd til det?

Helt generelt: Jo. Men det afgørende her er netop ordene "hvis de har råd til det". For det har folk jo ikke altid – slet ikke i de store byer. At vælge en bolig indebærer en prioritering mellem mange ønsker, og hvis man prioriterer én ting meget højt, f.eks. at bo et bestemt sted, må man ofte gå på kompromis med noget andet. Samtidig er det vigtigt at huske, at plads ikke kun handler om antallet af kvadrater, men også om hvordan man oplever dem. En lille bolig kan føles rummelig og luftig, hvis den er udformet på den rette måde.

Risikerer vi ikke at ende med at sætte nogle boligstandards over styr, som vi har kæmpet for i årtier?

Der er absolut en fare for, at downsizing-trenden bliver brugt til at retfærdiggøre opførelsen af små bitte boliger, som ikke er gode at bo i. Downsizing rummer et stort potentiale, men kun hvis det benyttes på en ordentlig måde. Så hvis det skal føre noget godt med sig, ligger der et stort ansvar hos politikere, myndigheder, rådgivere og bygherrer.

Boligpriserne i de større byer er på himmelflugt. En lille bolig er svaret for nogen, og det rummer interessante muligheder.

1. COPENHAGEN SHELTER. Copenhagen Shelter er opført af skibscontainere på Refshaleøen i København. Boligernes areal er kun 20 m², og de markedsføres som identitetsgivende boliger for studerende.

2. SØNDERGAARD PARK. I den aktuelle bestræbelse på at reducere boligarealet kan der hentes inspiration i 1950'ernes arkitektur. Her demonstreres det, at simple løsninger og ydmyg arkitektur ikke nødvendigvis er i modsætning til høj boligkvalitet.

3. COMPACT LIVING. Et lille boligareal kan fortælle om en familie, der lever tæt sammen, og som udnytter pladsen kreativt.

I dag betragter mange danskere byerne som attraktive steder at bo. Fortidens forurenende industrierhverv er blevet erstattet af kontor- og servicevirksomheder, og tidligere havnearealer har givet plads til nye boligområder med rekreative kvaliteter. Byerne er blevet eftertragtede, efterspørgslen på boliger i bynære områder er voksende, og boligpriserne er stigende. Det betyder, at mange almindelige danskere har fået svært ved at erhverve sig en bolig i byerne, og der er derfor behov for at opføre billige boliger i de større danske byer. En ide kan være at reducere boligernes areal. Mange danskere forbinder ganske vist det at bo småt med afsavn, men der er en spirende tendens til, at også mere ressourcestærke befolkningsgrupper begynder at downsize. De vælger at klemme sig sammen på mindre plads for at få råd til at bo i byen.

De små boliger kan samtidig være en måde for beboerne at søge alternativer til traditionelle livsformer, hvor boligen er forbundet med økonomisk status. Det gennemsnitlige boligforbrug i Danmark er 59 m² pr. person, og et nyopført dansk parcelhus har i de senere år været mere end 200 m² stort i gennemsnit. Når det er tilfældet, kan valget af en lille bolig være en tydelig måde at skille sig ud fra mængden og være unik. En lille bolig fortæller en markant historie om en husstand, der går imod strømmen, følger alternative værdier og lever tæt sammen som familie.

Det alternative værdisæt og søgningen efter minimalistiske livsformer er i høj grad også til stede i de mange organisationer, der arbejder med udvikling af små boliger. *Mikroboliger*, *downsizing*, *compact living*, *tiny houses* og *small living* er eksempler på nye betegnelser og internationale bevægelser, der eksperimenterer med det at bo småt. Det sker både i eksisterende byggeri, hvor små boliger ombygges og tilpasses en større husstand, og det sker i nybyggeri, hvor der eksperimenteres med fleksible boligindretninger, der gør det muligt, at boligen kan rumme forskellige funktioner i løbet af døgnet.

Et begrænset boligareal påvirker ikke kun livet inde i boligen, men også uden for den, for når boligarealet er småt, må nogle aktiviteter nødvendigvis flyttes ud i omgivelserne. Det kan potentielt forandre den måde, vi bruger byens rum på, og downsizing har derfor ikke alene implikationer for boligens indre udformning og indretning men også for udformning af de omgivende nærområder og den omgivende by. Det kompakte liv i små boliger kan give os nye muligheder for udvikling af et levende byliv og i sidste ende fører reducerede boligarealer til en fortætning af byen, der også kan rumme en betydelig miljømæssig gevinst.

Fællesskab



INTERVIEW MED BEOEREN Christian Hansen

Christian er formand for byggefællesskabet Fællesbyg Køge Kyst. Som kommende beboer har Christian gjort sig mange tanker om fordelene ved at have et tæt fællesskab med sine naboer.

Du er med i et byggefællesskab. Hvorfor ikke bare flytte ind i et etableret bofællesskab?
Her har vi selv mulighed for at præge vores boliger og det fællesskab, som skal opbygges. Og så er de eksisterende bofællesskaber ofte tæt/lav-bebyggelser, og vi vil helst bo i en lejlighed i byen.

Hvad forventer du som kommende beboer, at fællesskabet skal give dig?

Vi kender allerede vores kommende naboer – der er 40 familier – for vi har arbejdet sammen om projektet i to år. Jeg håber, at det sociale liv opstår, fordi vi har lyst og ikke fordi det er skema-lagt. Min kone og jeg håber på et godt naboskab med fælles aktiviteter og gode samtaler, det er helt sikkert dét, vi søger.

Der kan vel også opstå konflikter?
Det kan der sagtens, og det vil der nok... Dem må vi forsøge at håndtere på en ordentlig måde.

Hvis private byggeherrer skal opføre bofællesskaber, hvad skal de så lægge vægt på?

Der skal være et fælleshus til fælles aktiviteter, fællesspisning og værksteder. Det er jo fordelene ved bofællesskabet – du behøver ikke at have alt inden for dine egne fire vægge. Vi har nogle fællesrum, som ikke er programmerede endnu, hvor vi er åbne og ser, hvad der vil opstå i dem. Jeg synes også, at det er vigtigt, at tænke i naturlige mødesteder; det kan være en fælles tagterrasse, som giver plads til uplanlagte møder. Jeg vil bo et sted, hvor der er liv, og hvor man kan møde forskellige mennesker. Jeg synes ikke nødvendigvis, at det er positivt med de seniorfællesskaber, som er oppe i tiden. Der går måske tyve år, og så er der ikke meget liv i det længere. Sådan et sted gad jeg ikke bo. Der er mere mening og berigelse i at blande generationerne, for man kan jo sagtens bruge hinanden, selvom man er forskellige steder i livet.

Bofællesskaber har fået en revival. De appellerer til forskellige målgrupper og har varierende form.

1. GENERATIONERNES HUS. En ny boligbebyggelse på Århus Ø, hvor alle generationer blandes. Blandt de cirka 300 boliger er der således ungdomsboliger, familieboliger og plejeboliger, og en børneinstitution i byggeriet medvirker yderligere til at danne relationer på tværs af alder.

2. DEN GAMLE KØBMAGERGADE SKOLE. Et nyt seniorfællesskab, der er indrettet i en nedlagt skole i Fredericia. Målgruppen for bebyggelsens 53 ældrevenlige lejemål er beboere på 55-90 år, og der må ikke være hjemmeboende børn.

3. MINI-BOFÆLLESSKABERNE. I dette lille bofællesskab på en etageejendom i København tilbydes lejligheder til små grupper af husstande, der har et særligt ønske om at bo sammen. Hver husstand har sin private bolig hvorfra der er direkte adgang til fællesrummet i to etager. Beboerne bestemmer, hvad fællesrummet skal bruges til.

Danmark har en veludviklet tradition for bofællesskaber, og folk kommer rejsende fra nær og fjern for at studere dem. De bofællesskaber, som Danmark er kendt for, blev udviklet i 1970'erne. Dengang var fællesskaberne forbundet med en særlig ideologi, hvor det etablerede liv i kernefamilien var til diskussion, og med drømme om et liv i solidariske fællesskaber blev der eksperimenteret med alternative livsformer. Det skete bl.a. i Thylejren og på Christiania. Efterfølgende gav arkitekter bofællesskaberne fysisk form, det første var Sætterdammen ved Hillerød i 1972, og det mest kendte er Tinggården i Herfølge fra 1978.

I dag er der atter stor interesse for bofællesskaber blandt de boligsøgende, men de aktuelle bofællesskaber er af mere forskellig karakter end tidligere. Nogle af de nye bofællesskaber bygger fortsat på et ideologisk fundament. Det kan handle om udvikling af bæredygtige livsformer, eller det kan handle om at blande mennesker med forskellige kulturelle baggrunde. Andre er mindre ideologisk funderede og handler i højere grad om at udvikle praktiske svar på folks travle hverdagsliv. Forældre søger for eksempel andre at dele opgaver som madlavning og børnepasning med, mens der ikke er forventninger om at de skal sidde lårene af hinanden. I realiteten fører de fælles arbejdsopgaver imidlertid ofte til udvikling af tætte sociale bånd mellem beboerne.

Også seniorfællesskaber er der et voksende marked for, men her er der modsatrettede tendenser på spil. Mens seniorfællesskaber er forbeholdt ældre mennesker, er der nemlig andre eksempler på boligområder, hvor generationerne blandes bevidst. Her efterlyser beboerne det liv det giver, når naboer er i alle aldre.

Fællesskabstanken kommer også til udtryk i den voksende interesse for de såkaldte 'byggefællesskaber'. Her etableres en gruppe af kommende beboere allerede inden opførelsen af byggeriet, så de sammen kan planlægge og udforme deres boligbebyggelse. Det medfører, at beboerne kender hinanden godt og har udviklet sociale relationer allerede før indflytningen, og erfaringer fra Tyskland og Holland viser, at det kan gavne det sociale liv i bebyggelsen efterfølgende. I byggefællesskaberne deler beboerne endvidere investeringsansvaret, og dermed billiggøres byggeriet.

Stadig flere ejendomsudviklere har fået øje for, at virtuelle platforme som for eksempel Facebook eller et Intranet kan danne et godt udgangspunkt for udvikling af det sociale liv i boligbebyggelser. De virtuelle platforme kan nemlig være med til at gøre opmærksom på sociale begivenheder i et boligområde. De kan også fungere som udgangspunkt for deleøkonomi og låneordninger, hvor tjenester, fællesindkøb og haveredskaber udveksles mellem naboer.

Miljø og klima



INTERVIEW MED INGENIØREN Søren Aggerholm

Søren er ansat på Statens Byggeforskningsinstitut, hvor han gennem mange år har medvirket til at skabe energibesparelser i byggeriet.

Hvor ser du de største udfordringer mht. at gøre boligbyggeriet miljørigtigt?

Energiforbruget til opvarmning, belysning og apparater er stadig en stor del af miljøbelastningen. Det er vigtigt at indtænke energien, når vi bygger eller forbedrer boliger, men vi skal også tænke på energi- og ressourceforbruget, når vi køber nyt til boligerne. Det gælder både det forbrug, der er til at producere varerne og det forbrug, der er til at fragte dem. Genbrug er i den sammenhæng bare et plaster på såret.

Vil den bæredygtige omstilling spille ind på livet i boligerne – eller vil teknikken klare miljøproblemerne for beboerne?

Teknik kan ikke klare det alene. Teknik vil kun give resultat, når beboerne ønsker at anvende den til at skabe et bedre miljø. Det væsentligste vil altid være, hvordan beboerne agerer. Derfor er holdning, viden og information helt centrale elementer til at opnå bæredygtighed i praksis. Det er nærmest et mål, at bæredygtighed kommer til at spille ind på livet i vores boliger.

Varme- og elregningen betales af beboerne – hvad er incitamentet for bygherrer til at bygge energirigtige boliger?

Bæredygtige og energieffektive boliger har højere salgs- og udlejningsværdi og er dermed en bedre investering. Så i længden vil bygherren alligevel vinde på at bygge eller renovere energieffektivt og bæredygtigt.

Hvor findes nyskabelserne i fremtidens bæredygtige boliger?

Energieffektivitet er næsten en selvfølge ved nybyggeri og bør også være det ved renovering af boliger. Så nyskabelsen i fremtidens bæredygtige boliger vil være fokus på byggematerialernes miljøaftryk, fokus på totaløkonomi inklusive drift og vedligehold og fokus på et rigtig godt indeklima, som beboerne kan tilpasse deres individuelle behov.

Energibesparelser og klimatilpasning kan være gode investeringer, der også kan give oplevelsesmæssig kvalitet.

1. KOKKEDAL. Lokal afledning af regnvand (LAR) er en måde at forberede by- og boligområder på de voldsomme regnskyl, som forventes i fremtiden. Et nyt landskab mellem to boligområder i Kokkedal viser, at investeringerne kan skabe mer-værdi og føre til nye kvaliteter.

2. UPCYCLE HOUSE. Upcycle House er et boligeksperiment med fokus på at anvende affaldsprodukter og restmaterialer på nye måder. Indvendigt er gulvbelægning i køkkenet eksempelvis lavet af korkpropper, og der er flere eksempler på, at det kan føre til interessante æstetiske udtryk.

3. SORT SOL. Boligbyggeriet Sort Sol på Rømø. Bygningerne står på tæer, så midlertidige vandstandsstigninger ikke er et problem.

Boligbyggeri skal være miljømæssigt bæredygtigt. Det handler dels om at reducere det ressourceforbrug og den miljøforurening, der er forbundet med boligbyggeri, dels ved at forberede boliger og boligområder til de klimaforandringer, der er en konsekvens af miljøforureningen. Den første type af indsatser har især fokus på at reducere energiforbruget i forbindelse med opførelse og drift af boliger, mens den anden type af indsatser handler om at forberede bygninger og deres uderum på vandstandsstigninger og voldsomme regnskyl.

Opførelse og drift af bygninger står for op mod halvdelen af det samlede danske energiforbrug, og hvis de politiske målsætninger om at reducere energiforbruget skal opfyldes, kræver det derfor en betydelig indsats i byggeriet. Her kan miljøbelastningen reduceres ved at minimere bygningernes varmetab og ved at benytte ikke-forurenende energikilder som for eksempel solceller og jordvarme. Certificeringssystemer vurderer de miljømæssige forhold i byggeriet, og i dansk sammenhæng vinder certificeringssystemet DGNB frem. Både tegnestuer, bygherrer og boligudbydere markedsfører sig som brugere af systemet.

Med den bæredygtige udvikling anlægges der et cyklisk perspektiv på boligbyggeri. Det medfører, at byggeriets driftsudgifter i stigende grad kædes sammen med anlægsudgifter. Det kan også føre til eks-

perimenter med upcycling, hvor affaldsprodukter bearbejdes til nye byggematerialer. Der er nemlig kommet øget fokus på det energiforbrug, der er forbundet med byggeriets opførelse og materialeforbrug efterhånden som bygningsreglementet har fået bedre styr på det energiforbrug, der er forbundet med driftsfasen.

Langs kyster og på havnearealer forberedes nye boligområder på kommende vandstandsstigninger, og andre steder har mange danske boligejere allerede mærket klimaforandringerne i forbindelse med storm og monsterregn. I byerne har det ført til oversvømmede kældre, og langs vandløb har det ført til skader, når vandstanden pludselig er steget. I fremtiden vil vandet komme i større mængder, og det vil ændre boligers og boligområders udformning. Der kan i den forbindelse være store potentialer i at kæde investeringer i klimasikring sammen med etablering af nye kvaliteter i boligområdernes uderum, hvor vandet kan indtænkes på nye måder.

De voksende vandmængder stiller imidlertid udfordringer til arbejdsfordelingen mellem private grundejere og offentlige myndigheder. Myndighederne er ansvarlige for investeringer i infrastruktur og vandafledning fra offentlige arealer, mens private grundejere står for udformning af uderum og rørføringer på deres matrikler. Klimaudfordringerne kræver, at private og offentlige investeringer samtænkes.

Blandet by



Blandede boligområder skaber social balance i byerne, og de kan føre til nye oplevelser i beboernes hverdag.

1. SUNDBYØSTERHAL 2. Den blandede by handler i bund og grund om at samle, hvad modernismens planlægning gennem årene har adskilt. Det kan handle om at etablere den socialt blandede by, men det kan også handle om at blande funktioner og gøre op med den funktionsopdelte by. Det sker fx i denne bygning på Amagerbrogade i København. I huset ligger supermarked, sportshal og gårdhavehuse lag på lag tæt ved siden af hinanden.

2. ALMENBOLIG+. I den almene sektor er der i de senere år eksperimenteteret med at nye koncepter for drift. I Almenbolig+ skal beboerne selv påtage sig en del af vedligeholdelsesarbejdet, og de skal selv slå græs, klippe hæk, og rydde sne.

3. EJER-MIX. At blande forskellige ejerformer er en oplagt måde at skabe bykvarterer, der er socialt blandede. Her i Sydhavnen i København er det sket ved at hver anden blok i bebyggelsen Sømarken er alment og hver anden blok er privat.

Den sociale opdeling af vores byer har været voksende i de sidste fire årtier. Mange danskere har således en tendens til at vælge bolig i et kvarter, hvor naboerne har nogenlunde samme sociale status som dem selv. Det kan gå ud over samfundets sammenhængskraft, når vi sjældent møder folk, som kommer fra andre samfundslag end os selv. I udsatte bydele kan det endvidere have den uheldige effekt, at børn og unge mangler positive rollemodeller i deres nærområde. I de senere år er der derfor flere steder forsøgt at skabe socialt blandede by- og boligområder, hvor folk mødes på kryds og tværs.

Boligpriser og ejerformer er afgørende elementer i de processer, der får os til at bo socialt adskilt. For at modvirke den sociale opdeling kan der derfor skabes boligområder, hvor forskellige ejerformer og boligtyper blandes. I vækstbyernes nye bykvarterer, der typisk er for den velstående del af befolkningen, kan kommuner for eksempel stille krav om, at 25 procent af boligerne skal være almene. Omvendt eksperimenteres der i udsatte boligområder med at opføre nye ejerboliger og andre attraktive boligtilbud for på den måde at fortynde koncentrationen af udsatte beboere. De politiske udspil til bekæmpelse af de såkaldte ghettoer vil føre til flere af den slags forsøg i fremtiden.

Boligprisernes himmelflugt i de større byer gør det vanskeligt at finde et sted at bo for helt almindelig lønmodtagere. Der eksperimenteres

derfor med at billiggøre boligbyggeriet. Det kan for eksempel ske ved at effektivisere opførelsen af byggeriet gennem præfabrikation. Det er imidlertid helt afgørende, at billiggørelsen ikke medfører en nedprioritering af boligernes kvalitet og holdbarhed, for erfaringen viser, at det i den sidste ende kan blive dyrt.

I den almene sektor er der blevet eksperimenteteret med at overlade en del af vedligeholdelsen og driften af bygninger og uderum til beboerne. Udgifter til viceværten spares, og samtidig har det vist sig, at beboernes fælles ansvar om de praktiske opgaver kan være et godt udgangspunkt for udvikling af det sociale liv i en bebyggelse.

Andre steder er billiggørelse af boligbyggeri opnået ved at bygge stor-rumsboliger, hvor det er op til beboerne selv at bygge boligen færdig og sætte vægge op efter behov. I realiteten er der tale om, at en del af udgiften til byggeriets opførelse flyttes ud i fremtiden, men det kan have den positive effekt, at beboerne får mulighed for at sætte et mere personligt præg på deres bolig. Personlig prægning af boligen er vigtig for mange danskere, og personliggørelsen af boligen fører ofte til, at beboerne rodfæster sig i den. Boligen forvandler sig til et hjem, og beboerne bliver boende i mange år.

INTERVIEW MED ØKONOMEN Morten Marrott Larsen

Morten er underdirektør i Ejendomsforeningen Danmark, hvor han arbejder som cheføkonom med statistik og nøgletal om det danske ejendomsmarked.

Hvor ser du de største udfordringer på det danske boligmarked?
Jeg går ind for et mere liberaliseret – naturligt, vil jeg kalde det – boligmarked, hvor lejepriserne på privat udlejning følger udbud og efterspørgsel. Jeg synes, at det er problematisk, at vi har en lejeregulering, som ingen dybest set forstår, når folk lige så godt selv kan aftale, hvad der er den rigtige leje.

Men det vil jo betyde, at lejepriserne på privat udlejning ville eksplodere drastisk?
Nej. Hvis lejepriserne stiger, får vi et større udbud, og jeg er tilhænger af, at vi skal have de boliger, der er brug for. Jeg tror, at vi kommer til at vægte det med at eje vores egen bolig mindre i fremtiden, så vi skal have boliger, der er nemme at flytte til og fra uden de store transaktionsomkostninger, som der er på ejerboliger. Det er det, det private boligmarked gerne skulle kunne tilbyde. Airbnb er en ud af flere trends, som kan være med til at påvirke markedet. Vi skal selvfølgelig hjælpe dem, der har brug for det, hvilket vi kan gøre gennem boligsikring og med billige boliger i den almene sektor.

Har bygherrer og investorer overhovedet et incitament for at interessere sig for nye trends og fremtidige behov? Alt kan jo udlejes?
I allerhøjeste grad! De professionelle investorer sætter sig ind i fremtidens boligmarked og ser, hvad der bliver behov for. Her kan man kigge på, hvad andre bygger, for hvis man bygger ens alle sammen, vil der nok komme en efterspørgsel på noget andet, for eksempel bofællesskaber, som trenden også peger i retning af.

Kan du se konturerne til et anderledes boligmarked i fremtiden?
Vi vil se en slags zappe-kultur på boligmarkedet, så vi kommer til at bo mange flere forskellige steder gennem livet end vi gør i dag, også geografisk.

Blå-grøn by



Byens beboere vil have rekreative kvaliteter i deres omgivelser. De kan være både blå og grønne.

1. Z-HUSET. Flere af de nye byggerier på Aarhus Ø viser, hvordan forstadens grønne kvaliteter kan hentes ind i midtbyen. Her er det eksempelvis Z-huset, der med de karakteristiske terrasser i forskudte niveauer lader lyset strømme ned på de store taghaver.

2. TAGHAVEN. Flade tage kan udnyttes til at skabe grønne oaser midt i byen. Mange beboere oplever det som en stor boligkvalitet at have adgang til arealer som disse.

3. PARKERINGSHAVE. Grundejere og kommuner kan give tilladelse til oprettelse af små grønne oaser i byen – som her parkeringshaven foran restaurant MA'ED på Griffenfeldsgade i København, der er indrettet ved at nedlægge en enkelt parkeringsplads.

Byliv er på mode. Det ses i aktuelle bestræbelser på at revitalisere danske forstæder ved at etablere bymæssige kvaliteter med butikker og erhverv i efterkrigstidens boligområder. Men alt imens det bymæssige fremmes i forstaden, efterspørger forstadens kvaliteter i byens boligkvarterer. Her udvikles nye boligområder som grønne oaser, og beboerne forventer fred og ro, når de lukker deres vinduer op.

Byens nye boligbebyggelser er således udtryk for, at et nyt syn på byen er under udvikling. De boligsøgende efterlyser udsigt til byens puls og gåafstand til kulturelle tilbud og restauranter. Mange vil også gerne have visuel kontakt til byens trafikale mylder. De vil imidlertid have byen i passende doser, og de vil selv kunne styre doseringen. Lydisolerende vinduer skal reducere byen til udsigt, for det er ikke den larmende by med hud og hår, der er attraktionen. Byen skal udspilles som en stumfilm i stuernes store vinduespartier, og med gardiner skal filmen kunne slukkes.

Mange af byens tilflyttere forventer, at de nye boliger rummer kvaliteter, der normalt forbindes med forstadens parcelhuse. På altanerne vil de have plads til havemøbler, parasol og webergrill, og på taget må der meget gerne være en græsplæne, hvor beboerne kan gå en runde med plæneklipperen. Bilen skal helst stå lige for døren, så de vil have direkte opgang til boligerne fra parkeringskælderens. Kvaliteter,

der traditionelt er blevet forbundet med livet i forstaden, forventes kopieret til den centrale by, og rådgivere og bygherre har sammen et ansvar for, at det sker æstetisk forsvarligt.

I byerne er de grønne kvaliteter, som vi kender fra forstæderne, blevet suppleret med blå. Med omdannelsen fra industriby til oplevelsesby har brune bykvarterer således skiftet kulør til blå, og på havnearealerne kan nærheden til vand, havnebade og kajakklubber tilføre boliglivet store rekreative muligheder. Samtidig kan byens rum transformeres til grønne åndehuller med legepladser, sivegader og småparker.

Det er ikke kun i de nye byområder, at de rekreative kvaliteter kan importeres til byerne. Gennem de seneste årtier har vi set, hvordan brokvarterernes karréer har fået grønne kvaliteter i takt med, at små lejligheder er blevet slået sammen, så de kan fungere som familieboliger. Gårdrummene rummer plads til boldspil og leg, og de gøres børnesikre og aflåses for uvedkommende. Interessen for natur i byen er stigende, og på tagfladerne kan der gøres plads til bistader, og ude i byens rum kan der skabes mulighed for, at tomater og grøntsager kan spire i fælles byhaver. Andre steder kan der banes vej for forsøg med *urban gardening* og *guerilla gardening*, for mange af byens indbyggere vil gerne plante og flette naturen ind i byen, hvis de kan komme til det.

INTERVIEW MED IVÆRKSÆTTEREN Mads Boserup Lauritsen

Mads er initiativtager til TagTomat, der står for at udbrede bynatur i danske bolig- og byområder. TagTomat udvikler egne produkter og projekter samt rådgiver boligforeninger og grundejere om 'urban gardening'.

Hvad er det for nogle tanker om byen og livet i byen, der ligger til grund for TagTomat?
Vores vision er at skabe fællesskaber omkring bynatur, som kan aktivere dine sanser, hvad enten det er spiseligt eller bare flot at se på. Når beboerne af sig selv skaber bynatur, er det fantastisk. Du ved, de sætter en krukke ud, sår nogle krydderurter, kommer måske til at tabe nogle frø...

Er det ikke ulogisk, at dyre arealer i byen skal bruges til dyrkning af grøntsager? Gør man ikke det bedre på landet?

Det er utopi at tro, at vi i byerne kan blive selvforsynende, det er ikke det, jeg advokerer for. Jeg plejer at sige, at når man dyrker selv, får man respekt for bønderne og en større bevidsthed i forhold til kvalitet. Det er en måde at genskabe forbindelsen til vores forfædre, og en kobling mellem by og land. Og hvis byudvikling kun handler om dyre kvadrater, så bliver det da en kedelig by at bo i.

Hvordan tror du bynaturen vil udvikle sig i fremtiden?

Der er ved at ske en ændring i forhold til offentlige arealer. Det kan være, at kommunen giver en restauratør lov til at skabe et grønt underum foran caféen eller at boligudlejer giver beboerne mulighed for at brede sig. Grænsen rykker sig, måske fordi driftsbudgetterne er pressede, og man ønsker at undersøge, hvordan beboerne kan være med til at aktivere de grønne områder, så det ikke bare er kedelige græsplæner.

Er bynatur et modelune?

I København bliver folk boende længere og længere. Flere af os midt i trediverne bliver boende herinde og vi efterspørger bynatur. Den modige boligudlejer eller bestyrelsen i ejerforeningerne bør give plads til at beboerne kan tage ejerskab og få lov til at præge byens underum med grønne initiativer.

Mangfoldighed



Fremtidens bolig peger i mange retninger. Mennesker i forskellige familietyper og livsfaser har forskellige behov.

1. MONOMADEHAUS. 'Customization' er udtryk for systemløsninger, der kan tilpasses individuelle ønsker og behov. Typehuset Monomadehaus kan fx tilpasses køberens ønsker i forhold til rumstørrelser, indretning, materialer og arkitektonisk udseende. Formålet er at personliggøre huset.

2. CARLSBERG BYEN. I den nye bydel på Vesterbro i København er tætheden stor. Det skaber muligheder for udvikling af et levende byliv - og høje grundpriser. Det stiller samtidig store krav til udformningen af bygningerne, for ellers kan tætheden hurtigt gå voldsomt ud over bydelen og dens boligkvaliteter. Et godt eksempel er disse forskerboliger opført i høj kvalitet.

I denne folder blev du præsenteret for en række tendenser, der på forskellig vis præger aktuelt dansk boligbyggeri. Det sker med henblik på at skabe inspiration for beboere og boligudbydere. Tendenserne er imidlertid forskelligartede, og det kan være svært at udpege én retning for udviklingen af fremtidens boligbyggeri. Selv indenfor ret afgrænsede temaer synes der at være flere forskellige tendenser på spil, og ofte er tendenserne modsatrettede. Mange af nutidens typehuse rummer eksempelvis et *masterbathroom*, der er gemt godt af vejen bag forældrenes soveværelse og dyrker badeværelsets privathed, men samtidig ses lejlighedsindretninger, hvor badekar eller jacuzzi er hentet ind i boligens opholdsrum og gøres til synlige udtryk for frigjorte og livsnydende beboere. Mange boliger udvikles med stadig større køkkener, men samtidig er der eksempler på, at køkkenarealet nedprioriteres med henvisning til en urban livsstil, hvor cafeen og Just-eat er leverandørerne af mad. Og mens den generelle tendens på boligmarkedet er, at vores boliger bliver større og større, er der andre, der ser muligheder i downsizing.

På samme måde er det svært at sige, om fremtidens beboere i stigende grad vil foretrække at eje eller leje deres bolig. På den ene side er der mange danskere, der sætter pris på ejerskab, blandt andet fordi det giver dem bedre mulighed for at give boligen en personlig prægning. De fremhæver, at det skaber hjemfølelse, og at det er

med til at rod fæste dem til stedet. Samtidig er der imidlertid andre, der lægger vægt på øget mobilitet og har øje for udlejningstyper, der skaber større bevægelighed på boligmarkedet. Firmaer som Airbnb og Homeexchange viser muligvis vejen for mere fleksible udlejningssystemer, hvor boliger kan lejes på kortere basis, mens andre som eksempelvis Roam gør det muligt for en mobil elite at flytte rundt mellem forskelligartede boligtilbud i blandt andet San Francisco, London, Bali, Miami og Tokyo.

Måske er zapper-kulturen ved at rykke ind på boligmarkedet? I de senere år har vi i hvert fald set konturerne af nye bosætningsmønstre, hvor mange mennesker vælger at flytte flere gange i deres liv. Det betyder, at ikke alle nye boliger skal udvikles med henblik på at opfylde behovene for alle mennesker i hele deres liv. I stedet kan de udvikles til mere specifikke livssituationer og til at dække behov i mere afgrænsede livsfaser. Det giver mulighed for, at fremtidens boliger kan have mange størrelser, varierende udformninger og forskelligartede kvaliteter. Det kræver et tiltrængt opgør med den universalistiske tankegang, der siden efterkrigstiden har ført til udvikling af ensartede boliger, der dækker behovene for gennemsnitlige beboere.

Vores samfund er præget af individualisering, og derfor skal der udvikles en større mangfoldighed af boliger. Udgangspunktet for boligbyggeriet må være, at mennesker er forskellige, at vi lever forskelligt, og at vi har forskellige boligbehov og boligdrømme. Det vil give plads til tiltrængte eksperimenter i boligbyggeriet. Helt særlige boligtyper kan opføres, og boligudlejere og investorer skal ikke være nervøse for, om 'alle' vil leve i den slags boliger i fremtiden. Det vil 'alle' selvfølgelig ikke, men hvis boligerne har en særlig karakter og rummer nye kvaliteter, vil de appellere til nogle segmenter på boligmarkedet.

Erfaringen viser, at mange beboere vil finde de særlige boliger attraktive i længden, og som en ekspert i boligudlejning giver udtryk for i denne folder, er udviklingen af et varieret boligmarked med vægt på kvalitet derfor også en økonomisk fordel. Mangfoldigheden er den bedste måde for ejere og boligudlejere at fremtidssikre deres investeringer.

© Dansk Arkitektur Center og forfatteren, 2019. Tekst: Claus Bech-Danielsen. Layout: Berit Vedelsby. Fotografer og arkitekter: Forside: By & Havn, Foto: Ole Malling, side 3, 1: Vordingborg Køkken, side 3,2 og side 4,1: Foto: Jens Peter Engedal, side 4,2: Henning Larsen Arkitekter, foto: Jakob due, side 5,3: Foto: Jens Peter Engedal, side 5,4: Foto: Tom Jersø, side 6,1: Foto: Claus Bech-Danielsen, side 6,2 og side 7: Foto: Jens Peter Engedal, side 8,1: BIG, side 8,2: Spacon & X, foto: Hans Børholm, side 9,3: Realdania Byg, foto: Jesper Ray, side 10,1: Foto: Mads Frederik Christensen, side 10,2: Foto: Claus Bech-Danielsen, side 11,3: Spacon & X, foto: Pernille Schlosser, side 12,1: Jørgen Friis Poulsen AS / ERIK Arkitekter / Rum Arkitekter, side 12,2 og side 13,3: Foto: Jens Peter Engedal, side 14,1: Arkitekt Schönherr, foto: Leif Tuxen, side 14,2: Realdania Byg, foto: Jesper Ray, side 15,3: Arkitema Architects, side 16,1: Dorte Mandrup Tegnesteue, foto: Adam Mørk, side 16,2: Foto: Torben Åndahl, side 17,3: Foto: Claus Bech-Danielsen, side 18,1: Danbolig, Cadesign, side 18,2: Foto: Claus Bech-Danielsen, side 19,3: TagTomat, foto: Kristine Kiillerich, side 20,1: Monomai Arkitekter, foto: Anders Sune Berg, side 20,2: Foto: Jens Peter Engedal, side 21: By & Havn, foto: Ole Malling.

